



RIO BRAVO
SECURITIZADORA

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRO ADITAMENTO AO
TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE
CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

No. CRI 017/2004

1ª emissão - 17ª série

I - EMITENTE: RIO BRAVO SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1485, 11º andar, Torre Norte, inscrita no CNPJ. sob nº 02.773.542/0001-22, bem como na Comissão de Valores Mobiliários - CVM sob nº 01840-6, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social doravante simplesmente denominada **RIO BRAVO**.

II - AGENTE FIDUCIÁRIO: PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, 16º andar, CEP 20050-005, inscrita no CNPJ/MF sob nº 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato Social doravante denominada a "**PAVARINI ou AGENTE FIDUCIÁRIO**".

Considerando que:

(i) em 28 de julho de 2004, a **RIO BRAVO** formalizou o **TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS Nº CRI 017/2004** (o "Termo de Securitização"), em fase de averbação junto a seguinte matrícula: nº **81.854**, perante o 1º Ofício da Cidade e Comarca de Recife, por meio do qual e nos termos do artigo 8º da Lei 9.514 de 20 de Novembro de 1997, vinculou os créditos imobiliários adquiridos por meio da celebração das Cessões de Créditos, abaixo definidas, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários identificados pelo Nº CRI 017/2004 (os "Certificados"), emitidos pela **RIO BRAVO**, registrado sob regime provisório perante a Comissão de Valores Imobiliários - CVM.

(ii) a **RIO BRAVO** adquiriu os créditos imobiliários vinculados aos Certificados mediante a celebração de 01 (um) **INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PROVENIENTES DE "PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADES EM CONSTRUÇÃO E OUTRAS AVENÇAS" COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE PAGAMENTO E OUTRAS AVENÇAS** (a "Cessão de Crédito"), celebrada em 28/07/2004, entre a **RIO BRAVO** e **BOA VIAGEM MEDICAL CENTER LTDA.**, sociedade inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.337.575/0001-92, com sede na Rua dos Navegantes, nº 157, sobreloja 2, sala 26, Recife-PE (a "**BVMC**"), tendo **FATOR IMÓVEIS LTDA.**, com sede na Rua Anfilóbio de Carvalho, nº 29, salas 808/809, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.332.095/0001-40, **Vasco Rodrigues Neto**, engenheiro civil e, **Fernando Antônio Torres Rodrigues Júnior**, empresário, ambos brasileiros, casados, domiciliados na Capital do Estado do Rio de Janeiro, respectivamente portadores dos CPF/MF nºs

831.578.917-15 e 878.133.517-20 e das Cédulas de Identidade RG nºs 6.415.155-8/IFP e 1.277.187/SSP-RN como coobrigados e solidariamente responsáveis com a **BVMC**, doravante simplesmente denominados "**COOBIGADOS**".

(iii) a **RIO BRAVO**, com a interveniência anuência do **AGENTE FIDUCIÁRIO**, na qualidade de representante dos detentores dos Certificados, em obediência ao **Ofício CVM/SRE/GER-2/Nº 1549/2004** ("Ofício CVM"), deseja aditar o Termo de Securitização.

RESOLVEM as partes celebrar o presente "*Instrumento Particular de Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Nº CRI 017/2004*" (o "**ADITAMENTO**") que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – A RIO BRAVO, neste ato e na melhor forma de direito, com interveniência anuência do **AGENTE FIDUCIÁRIO**, resolve, em razão do Ofício CVM, aditar o Termo de Securitização para incluir e fazer constar nos seguintes itens e cláusulas do Termo de Securitização:

(i) alterar a redação do item 2.2.3, passando o referido item a ter a seguinte redação:

2.2.3. Cessão de Créditos Imobiliários vinculados ao(s) Certificado(s): 01 (um) INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PROVENIENTES DE "PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADES EM CONSTRUÇÃO E OUTRAS AVENÇAS" COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE PAGAMENTO E OUTRAS AVENÇAS (a "**Cessão de Créditos**"), celebrada entre a **VENDEDORA BVMC** e a **RIO BRAVO**, com a anuência da **COMPRADORA**, em 28/07/2004, levada a averbação na matrícula n.º 81.854 sob o número seqüencial Av. 06, descrita no item II.2.2.2 do presente Termo de Securitização, mediante a qual foram cedidos todos os direitos creditórios oriundos da **PROMESSA DE VENDA E COMPRA** pagos por força do Contrato de Locação, bem como (ii) os eventuais valores decorrentes de seguros indenizatórios e/ou desapropriação, de acordo com as previsões do **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, das mesmas **UNIDADES** (os "**Créditos Imobiliários**"), observadas as condições estabelecidas na **Cessão de Créditos** e nos termos e condições previstos na **PROMESSA DE VENDA E COMPRA**, tendo como coobrigados e solidariamente responsáveis com a **VENDEDORA BVMC**, acima qualificada, a **FATOR IMÓVEIS LTDA.**, com sede no Rio de Janeiro (RJ), na Rua Anfilóbio de Carvalho nº 29, salas 808/809 parte, CNPJ nº 00.332.095/0001-40, Vasco Rodrigues Neto, engenheiro civil e Fernando Antônio Torres Rodrigues Júnior, empresário, ambos brasileiros, casados, domiciliados no Rio de Janeiro (RJ), respectivamente portadores dos CPF/MF nºs 831.578.917-15 e 878.133.517-20 e das Carteiras de Identidade nºs 6.415.155-8/IFP de 21.09/81 e 1.277.187/SSP-RN de 13.03.90; (em conjunto com a **FATOR**, os "**COOBIGADOS**") sendo que as pessoas físicas foram, naquele ato devidamente autorizadas por suas cônjuges, a saber Roberta Rique Rodrigues, brasileira, do lar, casada sob o regime da separação de bens com Vasco Rodrigues Neto, portadora da Carteira de Identidade nº 5.624.824-8, expedida pelo IFP-RJ e do CIC nº 768.217.657-15, residente e domiciliada no endereço de seu marido e Mara Lanuza Moreno Rodrigues, brasileira, do lar, casada sob o regime da separação de bens com Fernando Antônio Torres Rodrigues Neto, portadora da Carteira de Identidade nº 20.851.984-3, expedida pela SSP-RJ e do CIC nº 569.782.434-34, residente e domiciliada no endereço de seu cônjuge, cônjuges essas que comparecem ao presente ato, para os efeitos do Art. 1.647 do Código Civil Brasileiro, para declarar que **AUTORIZAM** os seus respectivos cônjuges a assumirem a qualidade de **COOBIGADOS** perante a **RIO BRAVO**.



The image shows several handwritten signatures in blue ink. On the right side, there is a circular stamp with the text "OFÍCIO DE NOTAS" and the number "18" inside. The signatures are scattered around the stamp and the bottom right of the page.

(ii) alterar o item V.5.1, alínea "e", com o fim de informar que o valor do seguro é inferior ao valor da construção, passando a alínea do referido item a ter a seguinte redação:

"V – GARANTIAS ADICIONAIS:

(...)

e) **Seguro:** Seguro-Garantia (o "**Seguro**"), tendo a **RIO BRAVO** como segurada e tendo por objeto a garantia de adimplemento da **VENDEDORA BVMC** no que se refere a obrigação de construir o Empreendimento, no valor de **R\$ 3.000.000,00** (Três Milhões de Reais), nos termos da apólice nº **40.000262/2004-01** emitida pela **ÁUREA SEGUROS S/A**, conforme as Condições Gerais e Especiais do Seguro, sendo o valor do seguro inferior ao do valor total da construção. O valor ora estabelecido foi estimado como sendo o equivalente a 127% do valor orçado correspondente ao fim de obra, sendo este da ordem de R\$ 2.359.870,00 (Dois Milhões Trezentos e Cinquenta e Nove Mil Oitocentos e Setenta Reais), conforme laudo de avaliação nº LAI25-0341/04, emitido pela empresa **Omni Avaliações e Consultoria Técnica S/C Ltda**, expedido em Julho de 2004 "

(iii) acrescentar o item VI no preâmbulo do Termo de Securitização, em razão do item 2.10 do Ofício CVM:

"VI – PARTES INTERESSADAS:

6.1. Considerações em relação a Promessa de Venda e Compra:

(i) os créditos imobiliários que lastreiam a presente emissão foram originados por uma transação imobiliária operada entre empresas que possuem os mesmos administradores, o que significa que o preço acertado na Promessa de Compra e Venda foi estabelecido como sendo equivalente a 68% do valor esperado de mercado do Imóvel, conforme laudo de avaliação nº LAI25-0341/04, emitido pela empresa **Omni Avaliações e Consultoria Técnica S/C Ltda**, expedido em Julho de 2004. Esta diferença se justifica na medida em que o Imóvel em questão foi estabelecido como uma das garantias da operação, na medida em que exista uma margem de sobre-garantia entre valor esperado de mercado e saldo devedor da compra e venda,

(ii) que a empresa **Nova Bolonha Participações Ltda.** fora constituída unicamente e exclusivamente para segregar o patrimônio imobiliário da operação, sendo sua única fonte de recursos (caixa) as receitas de locação. A empresa **Boa Viagem Medical Center Ltda**, como primeira provedora dos recursos necessários ao pagamento da locação e dos recebíveis de compra e venda, e após a empresa **Fator Imóveis Ltda** e seus controladores, são os principais garantidores da operação, de forma que, em última instância, o principal risco recai sobre a capacidade destes de honrar os compromissos."

(iv) alterar a Cláusula 2ª, Parágrafos 3º e 5º. do Termo de Securitização com o fim de informar que (a) será da competência do **AGENTE FIDUCIÁRIO** a promoção e

The bottom of the page contains several handwritten signatures and stamps. On the left, there is a large blue 'X' mark. To its right, there are several smaller signatures and initials in blue ink, including what appears to be 'F', 'lu', 'S', and 'N'. On the far right, there is a circular stamp with the text 'COMISSÃO DE ANÁLISE' around the perimeter and a signature in the center.

formalização do aditamento do Termo de Securitização, caso a **RIO BRAVO** não o faça no prazo de 30 (trinta) dias e (b) os recursos a serem geridos pela RIO BRAVO, em caso de pagamento antecipado e de acordo com o previsto no Parágrafo 4º. da Cláusula 2ª., somente serão aplicados em instrumentos de renda fixa que incorram em riscos adequados, passando tais parágrafos a terem a seguinte redação:

"Cláusula 2ª. Na qualidade de titular dos **Créditos Imobiliários**, adquiridos por meio da Cessão de Créditos, especificada no item II.2.2.3. incumbe à **RIO BRAVO** geri-los, por si ou por seus prepostos, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização, juros e demais encargos e acessórios.

(...)

Parágrafo Terceiro. A **RIO BRAVO** formalizará o aditamento a que se refere o Parágrafo Primeiro supra, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data do evento ensejador da substituição. Caso a **RIO BRAVO** não formalize o aditamento no referido prazo, o **AGENTE FIDUCIÁRIO** deverá promovê-lo..

(...)

Parágrafo Quinto. Em virtude do exposto supra, os recursos a serem geridos pela **RIO BRAVO**, bem como os **Créditos Imobiliários**, serão depositados junto ao **Banco Itaú S.A.**, Conta Corrente nº 57.290-2, Agência nº 0262 vinculada aos Certificados e aplicados em instrumentos de renda fixa que incorram em riscos adequados, visando uma rentabilidade adequada, os quais poderão ser resgatados proporcionalmente, única e exclusivamente, para liquidação mensal dos Certificados, sendo que, os valores depositados na conta supra mencionada serão computados e integrarão o lastro dos Certificados até sua data de liquidação integral."

(v) aprimorar a redação da Cláusula 4ª, alínea "e" de forma a informar que o **AGENTE FIDUCIÁRIO**: (a) verificou o montante representativo dos capitais sociais por quotas de responsabilidade limitada que figuram como garantidoras da operação em tela e o seu valor, passando a referida alínea a ter a seguinte redação:

"Cláusula 4ª. A **RIO BRAVO**, neste ato, institui **regime fiduciário** sobre os **Créditos Imobiliários** e as garantias vinculados ao presente Termo, nomeando como **AGENTE FIDUCIÁRIO** a instituição financeira indicada no item IV, que neste ato aceita a nomeação e declara que:

(...)

e) ter verificado a veracidade das informações contidas no Termo de Securitização, bem como a regularidade da constituição, suficiência e exequibilidade das garantias adicionais dos Certificados listadas no item "V" supra, o montante representativo do patrimônio líquido da Fator Imóveis Ltda., na qualidade de coobrigada, com base na análise do presente Termo e seus Anexos, das **PROMESSAS**; do **Contrato de Penhor** e, das **Demonstrações Financeiras Auditadas da Fator Imóveis Ltda**, referente ao **exercício social findo em 31 de dezembro de 2003**.

(vi) na Cláusula 5ª, incluir a obrigação do **AGENTE FIDUCIÁRIO** em acompanhar as garantias prestadas de forma que possa se manifestar sobre a sua suficiência,



Handwritten signatures and a circular stamp. The stamp is circular with the text "CANTÃO DE NOTARIAS" around the perimeter and a central emblem. There are several handwritten initials and signatures in blue ink, including a large "X" mark and a signature that appears to be "Liu".

se-á, em primeira convocação, com a presença dos titulares que representem a unanimidade dos Certificados em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta dos Certificados em circulação, tudo na forma do Artigo 14, parágrafo 2º da Lei nº 9.514/97."

Parágrafo Segundo. Consideram-se "Certificados em circulação" para fins do Parágrafo Primeiro supra, aqueles que não se encontram na Tesouraria da RIO BRAVO, nem pertencem a sociedades a ela ligadas, ou, ainda, de seus controladores e administradores. Os Certificados em circulação são considerados para fins de apuração de quorum de instalação e de deliberação em assembléia."

(x) no Item VI do Anexo I, substituir a remissão ao Item VII por remissão ao Item VIII, passando o referido item a ter a seguinte redação:

"ANEXO I ao TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS - No. CRI 017/2004, formalizado em 28.07.2004

VI - Data de pagamento, discriminação dos valores e das diversas parcelas correspondente a cada Certificado: 120 (cento e vinte) parcelas mensais e consecutivas, nos valores e datas de vencimento abaixo descritos, que já incluem a taxa de juros estabelecida no item VIII adiante, devendo ser atualizadas pela variação acumulada do IPCA / IBGE desde 28/07/2004 até a data de cada pagamento.

(xi) alterar o item VIII.1 do Anexo I, alíneas "a" e "b", com o fim de definir a prioridade dos índices a serem utilizados em caso de extinção do índice eleito, qual seja IPCA/IBGE, de acordo com o item 3.3 da PROMESSA DE COMPRA E VENDA, cujos créditos imobiliários são objeto da referida securitização, passando o item VIII.1 do Anexo I a ter a seguinte redação

"VIII.1. Na hipótese de extinção do índice eleito, ou caso o mesmo deixe de ser divulgado, ou ainda, em razão de proibição ou restrição legal de seu uso para fins de atualização monetária, serão automaticamente e independentemente de qualquer deliberação dos adquirentes dos Certificados, utilizados os seguintes índices: a)- Primeiramente o IPC/FIPE (Índice de Preços ao Consumidor publicado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo); b)- Posteriormente o IGP-DI/FGV (Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna, publicado pela Fundação Getúlio Vargas; e c) No caso de extinção ou não divulgação dos índices substitutivos, ou mesmo, se por qualquer motivo não for possível suas utilizações, serão automaticamente aplicados como fator de reajuste das parcelas dos Certificados, outro índice que reflita o mais exatamente possível a inflação ocorrida no período a ser reajustado de acordo com o índice estabelecido na PROMESSA DE COMPRA E VENDA.

(xii) alterar o item X do Anexo I, sendo que, caso a data de pagamento não coincida com dia útil, ela será postergado para o próximo dia útil, passando o referido item a ter a seguinte redação:

X - Local e Prazo do pagamento: Capital do Estado de São Paulo. Caso a data de pagamento não coincida com dia útil no Estado de São Paulo, a data de pagamento será postergada para o dia útil imediatamente posterior.

CLÁUSULA SEGUNDA - O AGENTE FIDUCIÁRIO, neste ato, na qualidade de interveniente anuente e de representante dos detentores dos Certificados, declara

The bottom right of the page contains several handwritten signatures in blue ink. To the right of these signatures is a circular stamp with the text "OFÍCIO DE NOTARIAS - 18" and "CARTÓRIO DE NOTARIAS" around the perimeter. There is also a large handwritten 'X' mark in the bottom center of the page.

expressamente que reconhece e concorda com todos os termos e condições deste **ADITAMENTO**.

CLÁUSULA TERCEIRA - O ADITAMENTO diz respeito exclusivamente às alterações e as menções aqui expressamente previstas, permanecendo inalteradas e integralmente em vigor as demais cláusulas do Termo de Securitização e do respectivo Certificado desde que não conflitantes com o presente **ADITAMENTO**.

CLÁUSULA QUARTA - Este **ADITAMENTO** é celebrado em caráter irrevogável e irretratável e suas disposições obrigam as partes e eventuais sucessores.

CLÁUSULA QUINTA - As partes desde já autorizam o registro/averbação deste **ADITAMENTO** no Serviço de Registro de Imóveis competente em que se localizam os imóveis objeto da referida operação e se obrigam a assinar e apresentar todos os documentos que se façam necessários a este fim.

CLÁUSULA SEXTA - Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para dirimir as questões porventura resultantes deste Termo.

E, por estarem justos e contratados, assinam o presente em 05 (cinco) vias de igual teor e forma, e para um só efeito, na presença de 2 (duas) testemunhas que também o assinam.

São Paulo, 13 de outubro de 2004.



Hélio Blak

RIO BRAVO SECURITIZADORA S.A.



Glauber da Cunha Santos



PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Carlos Alberto Bacha



Marcus Venicius Bellinello da Rocha



Vasco Rodrigues Neto

FATOR IMÓVEIS LTDA.

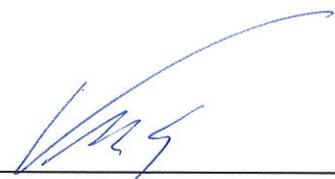


Fernando Antônio Torres Rodrigues Júnior

COOBRIGADOS:







Vasco Rodrigues Neto



Fernando Antônio Torres Rodrigues Júnior

AUTORIZAÇÃO DOS RESPECTIVOS CÔNJUGES:



Roberta Rique Rodrigues



Mara Lanuza Moreno Rodrigues



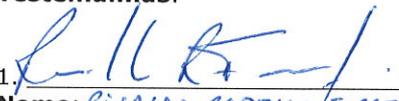
Vasco Rodrigues Neto



Fernando Antônio Torres Rodrigues Júnior

BOA VIAGEM MEDICAL CENTER LTDA.

Testemunhas:

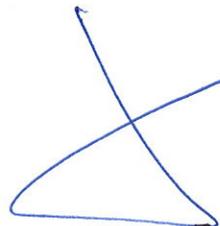
1. 

Nome: RINALDO CABELLO FERREIRA
RG: 03158463-4 - IEP
CPF/MF: 509941827-91

2. 

Nome: FLÁVIA PALACIOS MENDONÇA
RG: 013.187.264-0 IEP/RJ
CPF/MF: CPF. 052.718.227-37

(continuação das assinaturas do Instrumento Particular de Primeiro Aditamento do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários No. CRI 017/2004, firmado em 05.10.2004)



3. 
